

上海市地方标准

《既有多层住宅加装电梯使用管理规范》

编制说明

一、任务来源

2020 年 11 月 20 日，上海市市场监督管理局发布了《上海市市场监督管理局关于下达 2020 年度第七批上海市地方标准制修订项目计划的通知》（沪市监标技[2020]560 号），批准了上海市地方标准《既有多层住宅加装电梯使用管理规范》的制定计划项目。

二、目的及意义

既有多层住宅加装电梯是改善市民生活、方便老年人出行的重要民生工作，日益受到各级政府和社会各界的高度重视。据统计，2012 年至 2017 年共完成加装电梯 54 台，2018 年完成 36 台，2019 年完成 211 台。2019 年 12 月经市政府同意，市住建委、市房管局等 10 部门联合印发《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》，进一步降低了加装电梯的启动门槛、精简了流程、提高了政府补贴的最高限额、允许业主提取使用住房公积金，加装电梯的启动数开始大幅度增加。2020 年完成 214 台，2021 年已完成 1034 台，2022 年完成了 1861 台。老旧多层住宅加装电梯已经从“个案”走向“量产”。

2021 年 7 月，编制组完成了对全市投入使用的 668 台加装电梯的使用管理主体为物业公司的有 67 台，为业委会的有 416 台，居委会 7 台，第三方 178 台（含代建公司、干休所、大学）。可以看出目前，大部分加装电梯的使用管理主体是业委会。目前本市由物业公司管理的加装电梯约占 10%，由代建公司管理的约占 26.6%，由业委会牵头或加装电梯楼栋的楼组牵头自行管理的约占 62.3%。进一步调研发现，所谓代建公司管理，只是向监管部门申报的使用管理单位的名

称是代建公司，代建公司本质上是加装电梯的一个施工企业，工程完工后不可能有员工在小区常驻，无法做到对加装电梯进行日常管理，实际上还是以业主自行管理为主。因此，可以说本市加装电梯绝大多数实行业主自行管理。

加装电梯投入使用后的安全管理涉及新增设施设备和电梯设备，具有较强的专业性和危险性，需要明确的责任主体和完善的制度来保证其使用安全。而无论是业委会、还是业主都很难胜任电梯投用后的使用管理工作，比如在管理人员的配备、日常自行检查、对维保公司的有效监督、运维费用筹措、电梯紧急情况处置，事故赔付等方面都可能存在问题。因此，如何规范落实既有多层住宅加装电梯使用管理单位的管理行为，普及和提高加装电梯的管理水平，是目前十分重要和紧迫的一个课题之一。

标准的制定可以进一步细化使用管理单位的管理责任和要求，规范加装电梯的使用管理与维护保养环节，让“加装电梯”不仅装得好，更要用得好的、用得安心。

三、工作简介

（一）编制组成立和第一次工作会议并形成讨论稿

2021年5月28日，在广泛开展前期预调研的基础上，在上海市特种设备监督检验技术研究院召开了本标准编制组成立暨第一次工作会议。本标准负责起草单位上海市特种设备监督检验技术研究院向与会成员汇报了本标准前期准备情况，介绍了本标准前期工作情况和编制大纲（草案）。与会编制组成员（代表）对本标准编制工作大纲（草案）进行了认真的研究、讨论和修改，形成了编制工作大纲。

（二）第二次工作会议

2021年8月18日，编制组在上海市特种设备监督检验技术研究院召开标准编制组第二次工作会议，编制组逐条讨论研究征求意见稿初稿并进行了认真的研究、讨论和修改。

（三）形成征求意见稿

第二次工作会议后，编制组根据任务分工进行了修改，最终于2021年9月29日形成了征求意见稿。

（四）征求意见

2021 年 10 月 9 日，上海市电梯标准化技术委员会通过主要起草单位网站（<http://www.ssei.cn/>）向全社会发出了征求意见通知，同时用电子邮件通知上海市电梯标准化技术委员会全体委员组织其单位征求意见，截止 2021 年 11 月 10 日共收到征求意见 36 条。

（五）形成送审文件

2021 年 12 月 14 日，主要起草单位组织编制组成员及行业专家对征求意见汇总表进行了逐条讨论，并对征求意见稿的各项条款进行了修改、补充。会议后，编制组成员之间通过电子邮件、电话等方式进行了讨论，形成了该标准送审稿等送审文件。

（六）通过上海市电梯地标委审定

2022 年 3 月 8 日，上海市电梯标准化技术委员会组织召开审查会议，在听取标准编制组汇报的基础上，与会委员及代表对标准内容进行了逐条的讨论，并给出了很多的建设性意见，这些意见对完善该标准的内容具有非常有益的参考价值。

（七）形成标准报批稿

2022 年 12 月 6 日，上海市市场监督管理局组织召开标准审定会，与会审定专家对标准相关内容及文字表述提出修改意见，并出具了审定意见。

（八）形成标准报批稿

标准起草工作组按照所提意见修改完善后，于 2023 年 2 月 4 日形成标准报批稿。

四、主要编制原则

（一）一致性原则

本标准的编制严格遵守国家和上海市关于既有多层住宅加装电梯的有关法律、法规、安全技术规范、政府文件等的规定，依照 TSG 08《特种设备使用管理规范》和《上海市电梯安全管理办法》等，确保标准内容与相关法律、规章和文件要求的一致性。

（二）系统性原则

为了规范既有多层住宅加装电梯使用管理的行为，本标准规定了本市既有住宅加装电梯的总体要求、使用管理、维护保养与修理、资金筹集和应急处置。

（三）实践性原则

在本标准起草过程中，编制组搜集了相关的法律法规及标准等资料，调研走访了市内外多家电梯加装企业，梳理了以往对加装电梯的成功经验，并结合外省市加装电梯的先进做法，最终形成本标准的基础内容。

五、主要试验的分析

不适用。

六、主要条款说明

（一）关于“加装电梯所有权人”的定义

本文件对加装电梯所有权人给出的定义为出资加装电梯的业主或者共有住房承租人，该定义参考了《关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见》（沪精细办联〔2021〕10号），征求意见时，有专家提出目前本市加装电梯的总价中有政府补贴部分，一旦这么定义，可能会认为政府也是实际出资人。对此，编制组认为，政府这部分资金属于是对这个加装电梯民心工程的补贴行为，不是对工程的出资行为，也没有对工程进行表决等，因此保留了原定义。

（二）关于“4.2 使用管理单位确定的基本原则”

由于加装电梯的特殊性，是在原有建筑外通过新建基坑、井道、连廊及其配套设施设备后再安装电梯，后期使用中涉及到电梯本体的使用管理和新增建（构）筑物的管理，两者是紧密结合，同时又具有较强的专业性和较大的危险性，因此条款中提出了应由专业单位进行管理，而不是由业主个人进行管理，并建议电梯本体的管理和新增建（构）筑物的管理同一家单位承担，方便管理。在送审稿中，承担电梯使用管理的单位称为电梯使用管理单位，承担新增建（构）筑物管理的单位称为新增建（构）筑物管理单位，同时承担上述两项管理的称为加装电梯管理单位，人为的将两部分管理职能分到两个单位，不仅全文理解不畅，而且往两个单位进行管理的方向引导，不利于加装电梯后期使用的管理，因为在审定会上审定专家提出了修改建议，并在报批稿中只保留了“使用管理单位”，并在“第五章使用管理”中按照管理职责的不同明确了其具体的管理要求。

（三）关于“4.4 资料移交”

本条款明确了加装电梯相关资料的移交要求，有利于使用管理单位的日常管理。

（四）关于“5.1.4 日常安全管理要求和记录”

本条款细化了使用管理单位对加装电梯日常管理的具体内容，并编制了相应的检查表和记录表，如台账记录表、自行检查记录表、故障隐患处置记录表、安全教育培训记录表、应急演练记录表等，使用管理单位可以一目了然，直接参考表单开展日常管理，特别是日常检查记录根据加装电梯特有的使用环境和要求，制定了详细的检查内容、检查方法和检查周期，例如夏季高温季节轿厢井道温度的检查、汛期增加井道底坑的渗漏水检查、井道沉降的检查、与房屋本体间连接情况的检查以及钢结构井道锈蚀情况的检查，具有明确的针对性和可执行性。

（五）关于“应急演练”的要求

章节 8.3.1 明确了加装电梯的使用管理单位每年至少进行 1 次应急演练，以及首次开展加装电梯维护保养的电梯维护保养单位应在首次承担相应工作 3 个月内完成 1 次应急救援演练。该要求高于《特种设备使用管理规则》（TSG 08-2017）的要求，但是考虑到加装电梯的特殊性，使用群体以老年人居多，同时电梯的使用环境比常规电梯复杂，多数属于高温高湿环境，易引发故障，特别是在高温天气，一旦有老年人被困电梯中，如果没有及时快速得到解困，后果不堪设想。因此，本节对应急演练提出了比较高的要求。

七、采用国际标准和国外先进标准的情况

本标准在编制时没有国际标准和国外先进标准可以采用。

八、与有关的现行法律、法规和强制性标准的关系

本标准在编制过程中，严格遵循有关现行法律、法规和强制性标准的相关要求，与相关法律、法规和强制性标准未存在冲突的内容。本标准编制的原则性：一是细化有关法律、法规的原则性要求，二是对直接和间接引用、细化安全技术规范和强制性标准的相关要求。

九、重大分歧意见的处理

经过和依据本标准在编制过程中，当产生分歧时，编制组会对分歧的内容进一步开展深入的研究，并通过集体讨论、内容完善，最后消除分歧、达成一致意见。本标准在编制过程中，编制组未产生重大分歧意见。

十、标准性质（强制性、推荐性）的建议

本标准建议为推荐性标准。

十一、贯彻标准的要求和建议措施

在本标准发布实施、宣贯过程中，建议加大对管理组织方面的宣贯力度（例如：利用新闻媒体、各种相关会议等），使得相关管理组织掌握本标准的有关规定。另外，建议联合电梯行业相关的制造企业、维护保养单位、使用单位、检验机构等，建立交流平台和沟通渠道，对本标准执行和操作过程的实践经验和遇到的问题进行总结分析，为本标准的修订和完善积累素材。

十二、废止现行有关标准的建议

无。

十三、其他应予以说明的事项

本标准在编制过程中，未采用任何专利制定标准条款，因此，本标准制定的有关技术要求不涉及专利。